

04-23271816

全聯  
建備  
收文  
99年2月-9日  
第6449號

副本

中華民國建築開發商業  
同業公會全國聯合會

函

機關地址：台中市黎明路2段503號  
聯絡人：蘇貴香  
電話：04-22502157  
傳真：04-22502372  
電子信箱：gssu@land.moi.gov.tw

臺北市大安區安和路1段29號8樓

受文者：中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國101年02月06日

發文字號：內投中辦地字第1016030690號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：關於預售屋買賣履約保證機制「同業連帶擔保」，2家建設公司共同興建1個建案，是否得互為連帶擔保疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會(以下簡稱消保會)100年12月29日消保法字第1000011978號函、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會101年1月13日(101)建開全聯字第6370號函辦理，兼復貴公會100年12月14日(100)竹縣建開字第108號函。
- 二、按預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1履約保證機制，「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」，有關「同業同級之公司，市占率由內政部另定之」，本部為因應預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關「同業連帶擔保」作業需要，於99年12月29日公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」(以下簡稱補充規定)乙種，俾利業者據以執行，合先說明。
- 三、上開補充規定第2點分別明定同業公司之認定、分級依據、提供擔保之同業公司資格條件。其提供連帶擔保之同業公司資格條件第3點規定「提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。」意旨為被擔保之建案必須由另1業者提供擔保。又參依首揭消保會函示略以：「...民法債之關係，僅能拘束債權人及

債務人相互之間，即所謂債權相對性原則，消費者保護法為民法特別法，且消費者保護法是以消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係為其規範範圍，『預售屋買賣定型化契約應記載事項』第7點之1『同業連帶擔保』中所稱「同業公司」係指預售屋出賣人(企業經營者)以外之第三人而言。倘預售屋買賣契約之出賣人為多數債務人，如其債務屬不可分時，依民法第292條規定準用關於連帶債務之規定，消費者得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部給付，故而，多數債務人與擔保人所負擔保義務是為不同。……」準此，本案2家建設公司共同興建1個建案，或預售屋買賣契約中其他出賣人，不得互為連帶擔保公司。

正本：新竹縣建築開發商業同業公會(新竹縣竹北市自強南路176號)

副本：行政院消費者保護處、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會(台北市大安區安和路1段29號8樓)、本部地政司(中)(不動產交易科)

部長李鴻源